



PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA ZONA DELIMITADA
POR EL FERROCARRIL DE ESTELLA, PROLONGACION DE NIEVES CANO,
CALLE DE HERACLIO FOURNIER Y PASO SUPERIOR DE SAN CRISTOBAL.-

OBJETO.- Es objeto del presente Proyecto la Ordenación de los terrenos comprendidos entre el Ferrocarril de Estella, Prolongación de la calle Nieves Cano, calle de Heraclio Fournier y Paso superior de San Cristobal.

PLAN GENERAL.- La delimitación mencionada está determinada por el Plan General de Alineaciones de la Ciudad de Vitoria. Al encontrarnos con este amplio espacio delimitado, se ha pensado en dividirlo en manzanas mediante la apertura de Nuevas calles secundarias, con el fin de lograr mayor aprovechamiento.

DATOS BASICOS.-

SUPERFICIE DE LOS TERRENOS.-

Los terrenos delimitados por las vias mencionadas tienen una superficie aproximada de 11.700 m².

CLASIFICACION DE LA ZONA.-

Según el Plan General, la Zona que nos ocupa está clasificada como "DE TOLERANCIA DE VIVIENDAS E INDUSTRIA".

ORDENACION DEL PROYECTO.-

Se proyectan calles que dividen los terrenos en tres manzanas de aprovechamiento semejante.

En la zona lindante con la línea del Ferrocarril de Estella, se deja una separación de 6 metros utilizable como paso de peatones, entre este ferrocarril y los edificios. Existirá una separación mayor que la anterior en la zona correspondiente al Paso Superior de San Cristobal, con el fin de distanciar los edificios de la calle y suavizar el inconveniente de los diferentes niveles entre los dos.

Con esta separación damos lugar a una penetración rodada en fondo de saco, con dos aparcamientos.

Al resto de las calles se les da una anchura de 15 m., con 9 m. de circulación rodada.

Entre las dos manzanas lindantes con el ferrocarril, se proyecta una penetración rodada en fondo de saco, terminando en un aparcamiento.

SERVICIOS URBANOS.-

AGUA.- Las acometidas de agua se harán de la red existente en las calles adyacentes con mejores características de diámetro y caudal en consecuencia.

ALCANTARILLADO.- La red propuesta, también bajo sceras, acometará a los colectores de las calles Heraclio Fournier y Nieves Cano **ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO**. El tipo de conducción propuesta es el subterráneo.

ORDENANZAS.-

Estando comprendidos los terrenos dentro del Plan General de Ordenación de la Ciudad, y al ser considerada esta zona de Tolerancia Industrial, la construcción se ceñirá a lo dispuesto para ella en las normas Urbanísticas del Plan General, siendo:

ALTURAS : según ordenanzas.

SUPERFICIE OCUPADA : Las viviendas tendrán un fondo máximo de 12 metros.

APROVECHAMIENTO m³/m² : Resultantes de ordenanzas.

TIPO DE EDIFICACION: Adosada de pantalla.

PARCELA MINIMA: Según ordenanzas.

VIVIENDA: Solo en edificio de Pantalla.

OBSERVACIONES.-

No obstante y tratándose de una zona de especiales características creadoras de amplios espacios despejados, como lo son el Ferrocarril, Paseo superior de San Cristóbal y Plazas adyacentes, cabe pensar en la posibilidad de mayores alturas de edificios.

Tal parece ser el criterio seguido en la manzana construida situada entre el Ferrocarril y el Paso de San Cristobal que está formada por planta baja y ocho plantas más, o también en el edificio construido en la calle de Luis Orgaz frente a los terrenos que nos ocupan, y lindante con la plaza comprendida entre la mencionada calle de Luis Orgaz y la de Heracleo Fournier, con planta baja en todo el edificio, siete plantas más en la esquina con Nieves Cano y cinco en el resto.

En lo que respecta a los edificios lindantes con la línea de ferrocarril, se continuaría la altura ya comenzada logrando una uniformidad no desdeñable.

De todas las formas el Excmo. Ayuntamiento de Vitoria, decidirá sobre este particular.

ESTUDIO ECONOMICO.-

Consideremos estimativamente que el coste de los terrenos en la Zona que nos ocupa es de 700 pts. m2. dando como resultado.

SUPERFICIE TOTAL..... 11.700 m2.

COSTE DE LOS TERRENOS..... 8.190.000.- pts.

Para obtener el coste de urbanización emplearemos un cánón o módulo que cifraremos en 420 pts/ m2.

COSTE DE URBANIZACION..... 2.894.640 pts.

COSTE SUELO URBANIZADO..... 11.084.640 pts.

COSTE UNITARIO DEL SUELO URBANIZADO 947,40 pts./m2.

JOSE A. PEREZ ENCISO
ARQUITECTO

Vitoria 30 de Julio de 1.965

COLEF

REGISTRADO 13 Abo. 1965
VISADO
El Colegiado de turno.

EL ARQUITECTO,

